



Le Pic-au-Vent à Tournai (photographie de Jean-Michel Degraeve)



## LES ÉCO-QUARTIERS : VERS LA GÉNÉRALISATION D'UNE ALTERNATIVE à l'étalement urbain ?

**Jean-Marie Halleux  
et Julie Strée**

Jean-Marie Halleux est Professeur à l'Université de Liège, où il enseigne la géographie économique et dirige le laboratoire ECOGEO. Son expertise et ses recherches portent sur l'application des mécanismes économiques aux problématiques territoriales, en particulier dans le domaine de l'économie foncière et immobilière. Il a largement publié sur ce thème, tant en français qu'en anglais. Sa thèse de doctorat a été nominée pour le Prix Aydalot de l'ASRDLF et ses travaux sur les surcoûts de l'étalement urbain ont reçu le prix APERAU de l'article scientifique en aménagement de l'espace et urbanisme. Jean-Marie Halleux a participé à différents projets de recherche européens, où il a développé une expertise sur les comparaisons internationales des systèmes d'aménagement.

Julie Strée est chercheuse à l'Université de Liège, au sein des laboratoires LEPUR et ECOGEO. Son mémoire de Master en Sciences géographiques a été réalisé sur le sujet des éco-quartiers. Elle participe actuellement à un projet de recherche pour la Région wallonne consacré à la production immobilière résidentielle.

C'est à partir des années quatre-vingt-dix que des « éco-quartiers », dénommés également « quartiers durables »<sup>1</sup>, se multiplient en Europe du Nord. Faisant suite aux initiatives scandinaves, allemandes ou néerlandaises, leur développement tend maintenant à se diffuser dans d'autres parties du continent, notamment en France, mais également en Belgique où l'on constate la multiplication des marques d'intérêt<sup>2</sup>. Manifestation concrète du mouvement vers un courant urbanistique que l'on qualifie aussi de « durable »<sup>3</sup>, ces réalisations visent à offrir une autre façon d'habiter en milieu dense, en ambitionnant

1. Benoît Boutaud, « Quartier durable ou éco-quartier ? », *Cybergeo: European Journal of Geography* [En ligne], Débats, Quartier durable ou éco-quartier ?, mis en ligne le 24 septembre 2009.

URL : <http://cybergeo.revues.org/22583>

2. Jean-Michel Degraeve, *Habiter en quartiers durables. Pratiques et stratégies d'action pour un nouvel ancrage local du logement*, Cabinet du Ministre du Logement, Namur, 2011.

3. Cyria Emelianoff, « L'urbanisme durable en Europe : à quel prix ? », *Écologie et politique*, n° 29, 2004, p. 21-36. URL : <http://www.ecologie-et-politique.info/?-rubrique24->



tant l'éco-mobilité et la performance énergétique des bâtiments que la mixité sociale et la qualité du cadre de vie. Pour autant, dans les faits, les appellations d'éco-quartier ou de quartier durable sont floues et ambiguës. Elles ne font pas encore référence à des définitions consacrées et peuvent parfois relever du pur marketing. En outre, rares sont les réalisations réellement développées à l'échelle d'un quartier, c'est-à-dire d'une partie de ville où les populations peuvent disposer des équipements et services nécessaires à leurs besoins quotidiens. Surtout, les performances environnementales de certains « quartiers durables » sont loin d'être toujours avérées, et ceci sans parler de la dimension participative ou du volet social, qui en constitue souvent le parent pauvre<sup>4</sup>. En dépit de l'intérêt de ces espaces laboratoires dans l'amorce d'un aménagement urbain plus en phase avec les grands enjeux de la durabilité, force est également de constater qu'ils ne représentent toujours qu'une part négligeable de la production en nouveaux logements. Sur ce terrain, l'urbanisation diffuse demeure, et de loin, le principal mode de développement de l'habitat. Ce constat vaut tant en France<sup>5</sup> qu'en Wallonie, où la périurbanisation se poursuit par étalement, à plusieurs dizaines de kilomètres des principaux pôles d'emplois<sup>6</sup>.

Pour la Belgique, il est bien connu que le développement des périphéries résidentielles s'appuie sur une profonde élaboration sociale du modèle périurbain<sup>7</sup>. L'étalement urbain semble s'y être davantage développé qu'au sein des États européens voisins<sup>8</sup> et, en corollaire, les villes-centres sont fortement dévalorisées et paupérisées. En Belgique, l'idéologie dominante

4. Yves Bonard, Laurent Matthey, « Les éco-quartiers : laboratoires de la ville durable », *Cybergeo: European Journal of Geography* [En ligne], Débats, Quartier durable ou éco-quartier ?, mis en ligne le 9 juillet 2010. URL : <http://cybergeo.revues.org/index23202.html>

5. Jean-Charles Castel, « Les deux faces de l'urbanisation », *Études foncières*, n°147, 2010, p. 14-20.

6. CPDT, *Diagnostic territorial de la Wallonie*, Service Public de Wallonie, Namur, 2011, p. 14. URL : <http://cpdt.wallonie.be/fr/content/diagnostic-territorial-de-la-wallonie>

7. Jean-Marie Halleux, Laurent Bruck, Nicolas Mairy, « La périurbanisation résidentielle en Belgique à la lumière des contextes suisses et danois : enracinement, dynamiques centrifuges et régulations collectives », *BELGEO*, n° 4, 2002, p. 333-354. URL : <http://hdl.handle.net/2268/27317>

8. Guy Baudelle, « La maîtrise de l'étalement urbain : une comparaison Belgique-Pays-Bas », in Yamna Djellouli, Cyria Emelianoff, Ali Bennisr, Jacques Chevalier (édit.), *L'étalement urbain. Un processus incontrôlable ?*, Rennes, PUR, « Espace et Territoires », 2010, p. 113-134.

fait de la « campagne » le lieu de résidence idéal, en particulier s'il s'agit d'élever des enfants. Dans ce pays, accéder au modèle de la villa isolée – à la maison « quatre-façades » comme l'on dit couramment – représente un symbole puissant de promotion sociale et le signe d'une réussite tant familiale que socio-économique. Dans cette perspective, il s'agit ici de vérifier si la formule de l'éco-quartier parcimonieux en foncier est susceptible de se généraliser afin d'offrir une alternative crédible au développement des espaces périurbains. Il existe de nombreuses formes de blocages susceptibles de limiter la reproductibilité des expériences d'éco-quartiers, par exemple en termes de maîtrise foncière ou par la nécessité pour de nombreux acteurs de sortir de leurs démarches traditionnelles<sup>9</sup>. Pour analyser les comportements des acteurs, l'étude des préférences résidentielles s'est faite par une enquête sur le potentiel commercial de la formule de l'éco-quartier. Cette enquête, conduite par la méthode de l'évaluation contingente, s'est focalisée sur les ménages qui alimentent le peuplement des banlieues périurbaines. Avant de préciser les contours de cette approche, nous proposons tout d'abord de faire connaissance avec le contexte wallon des éco-quartiers, par le portrait de trois dossiers emblématiques.

### Le « Pic-au-Vent » à Tournai

Il existe en Wallonie quelques réalisations qui revendiquent le titre d'éco-quartier. Le Pic-au-Vent, situé à Tournai, en est chronologiquement le premier. Agglomération toute proche de Lille, Tournai est une aire urbaine qui regroupe approximativement 125 000 habitants. Le Pic-au-Vent est situé à deux kilomètres du centre-ville de Tournai, dans un quartier pavillonnaire développé lors des années soixante-dix. Cette localisation de première couronne périurbaine ne bénéficie pas d'une réelle accessibilité par les alternatives à l'automobile. Le Pic-au-Vent déroge donc au principe selon lequel les quartiers durables doivent permettre le développement de l'écomobilité<sup>10</sup>.

9. Anne-Françoise Marique, Sigrid Reiter, « Towards more sustainable neighborhoods : are good practices reproducible and extensible ? A review of a few existing "sustainable neighborhoods" », in Arnaud Evrard, Magali Bodard, *Proceedings of International Conference PLEA 2011: Architecture & Sustainable Development*, 2011, p. 27-32. URL : <http://hdl.handle.net/2268/88755>

10. Luce Bellefontaine, Vincent Bottiau, Florence Léonard, Coralie Meuris, Pierre Vanderstratten, *Eco-quartiers*, Notes de Recherche de la CPDT, Région wallonne, Namur, n° 16, 2011, p. 2. URL : <http://www.cpdw.be/telechargement/publications/notes-de-recherche/NDR-16.pdf>

D'initiative et de conception totalement privées, ce développement est l'œuvre de deux architectes, dont le but était de développer un habitat écologiquement performant au prix d'une classique « maison de constructeur ». La réalisation, qu'illustre la figure 1, comporte 36 maisons passives agencées autour d'un parc arboré. Plutôt qu'un nouveau quartier, il s'agit donc plutôt d'un développement immobilier de taille moyenne. Le projet prend place sur un terrain de 1,8 hectare, ce qui correspond à une consommation moyenne de 500 m<sup>2</sup> par logement. En dépit de l'espace occupé par le parc, l'utilisation de la ressource foncière y est parcimonieuse si on la compare à des développements périurbains classiques. En Wallonie, l'évocation du modèle périurbain s'appuie généralement sur la référence à la parcelle de 1000 m<sup>2</sup> et les lotissements récents où la superficie moyenne



Figure 1 : Image virtuelle de la réalisation du Pic-au-Vent extraite du site internet du projet.  
Source : <http://www.36-8.be/> (Février 2012)

dépasse ce chiffre sont très fréquents. Le Pic-au-Vent jouit d'espaces collectifs de qualité, d'arbres remarquables, de sentiers piétons, de places publiques, de potagers communs ; autant de caractéristiques qui le différencient du canevas périurbain où le vaste jardin familial est le premier ressort de la qualité de vie. De par son caractère pionnier, le Pic-au-Vent a bénéficié d'une large couverture médiatique, qui n'a certainement pas été sans effet sur la commercialisation rapide des 36 logements, et ce malgré des prix relativement élevés ( $\pm 300\,000$  € en gros œuvre fermé).

### Les « Haies-Vives » à Villers-le-Bouillet

Le site du projet des Haies-Vives est localisé sur la commune de Villers-le-Bouillet, à un kilomètre du village du même nom. Cette commune compte un peu plus de 6000 habitants (pour une superficie de 3287 hectares) et son noyau villageois en compte approximativement 500. Pour le contexte wallon, nous sommes ici dans une configuration plutôt rurale, dans un territoire qui se situe entre les deux couronnes périurbaines de Liège et de Namur. En 2006, lorsqu'il a été question d'urbaniser deux hectares de terrains appartenant à la commune, l'autorité locale ne s'est pas satisfaite de la vente des terrains à un promoteur privé. Elle a alors souhaité être partie prenante du développement et initié la réalisation des Haies-Vives. Ce projet est de taille comparable à la réalisation du Pic-au-Vent. Plutôt qu'un projet de nouveau quartier, il s'agit donc, ici également, d'un projet immobilier de taille moyenne qui vise à faire la part belle aux éco-technologies.

La municipalité de Villers-le-Bouillet ne possédant pas l'expertise suffisante pour mener à bien un tel projet immobilier, elle s'est associée à une société privée. Le cahier des charges fut rédigé par l'autorité communale et imposé au partenaire privé. Il prévoyait la construction de 21 maisons mitoyennes et de 9 appartements. Au final, ce partenariat public-privé n'aboutira sans doute jamais à la phase de mise en chantier. En effet, seuls deux acquéreurs ont exprimé leur intérêt et, sur base du cahier des charges, le début des travaux nécessite la vente de trois logements. Cet échec dans la commercialisation peut s'expliquer par différentes raisons. La première correspond sans doute au caractère excentré d'une localisation qui, à l'image d'un développement périurbain classique, est complètement dépendante de la mobilité voiture. En outre, Villers-le-Bouillet est situé dans un bassin de vie où les terrains juridiquement constructibles sont très abondants, ce qui a vraisemblablement limité l'intérêt des demandeurs potentiels.

Approfondir la thématique de la disponibilité foncière nécessite quelques précisions sur les pratiques wallonnes en matière d'aménagement et de zonage. En Wallonie, l'outil réglementaire des plans de secteur est, sans conteste, le dispositif le plus important de l'aménagement du territoire. Finalisés lors des années quatre-vingt, les 23 plans de secteur wallons couvrent l'ensemble du territoire régional en différenciant les

terrains constructibles et les terrains non constructibles<sup>11</sup>. En matière d'urbanisation résidentielle, ce sont les terrains situés en « zones d'habitat » qui peuvent accueillir les nouvelles constructions. Au sein de l'espace wallon, il existe des disparités importantes concernant ces zones d'habitat. Globalement, les planificateurs ont été plus restrictifs en terres bâissables dans l'ouest de la région et plus « généreux » dans l'est. Villers-le-Bouillet est ainsi l'une des communes wallonnes présentant le plus haut taux de disponibilité foncière. Selon les analyses de l'administration régionale en charge de l'urbanisme, ces disponibilités permettraient de doubler la population communale<sup>12</sup>. Dans un tel contexte, il est aisé pour les ménages d'accéder au marché foncier afin de matérialiser leur aspiration pour le modèle périurbain de la villa isolée sise sur sa vaste parcelle. En comparaison de Villers-le-Bouillet, Tournai est située dans une région où les disponibilités foncières sont bien moins importantes. De ce point de vue, le succès commercial du Pic-au-Vent pourrait donc aussi être lié à une localisation dans un bassin résidentiel où les ménages peuvent éprouver des difficultés lorsqu'ils cherchent à acquérir une parcelle constructible à proximité immédiate de leurs lieux de vie.

Bien évidemment, notre comparaison entre les Haies-Vives et le Pic-au-Vent ne suffit pas pour conclure de manière définitive quant au rôle de la disponibilité foncière sur le succès commercial des réalisations immobilières de type éco-quartier. Pour autant, nous constatons qu'elles corroborent parfaitement nos précédentes observations sur la géographie de la promotion immobilière résidentielle. Lors de travaux antérieurs, nous avons en effet pu montrer que la quantité de terrain disponible en zones d'habitat influence directement le ratio entre les promotions à visée commerciale et les développements en auto-promotion, c'est-à-dire les constructions où l'on trouve les futurs habitants dans le rôle du maître

11. En comparaison du PLU [Plan Local d'Urbanisme] français, le plan de secteur wallon présente deux spécificités. La première est que la principale autorité responsable n'est pas la commune, mais la région (en l'occurrence la Région wallonne). La seconde est que ces documents font l'objet de révisions peu fréquentes pour les zones destinées à l'urbanisation résidentielle (les zones d'habitat). Cette seconde différence s'explique parce que les abondantes superficies prévues lors de l'adoption des plans ne nécessitent pas de pratiquer des agrandissements de zone.

12. Erika Lepers, David Morelle, D., « Occupation et affectation du sol, empreintes de la structure du territoire ? », *Territoire(s) wallon(s)*, n° 2, 2008, p. 43-58. URL: [http://cpdt.wallonie.be/old/Data/publications/territoire\(s\)wallon\(s\)/TW2/5.occupation%20sol%20corr.pdf](http://cpdt.wallonie.be/old/Data/publications/territoire(s)wallon(s)/TW2/5.occupation%20sol%20corr.pdf)

d'ouvrage. Sur ce sujet, nous avons montré qu'une forte disponibilité en zones d'habitat conduit à renforcer l'auto-promotion (le fait de « faire construire ») et à déformer l'action des promoteurs. *En effet, « les constructeurs ne se risquent pas à alimenter le marché immobilier avec des constructions unifamiliales neuves là où les particuliers peuvent aisément accéder à l'acquisition d'une parcelle et, dès lors, aux caractéristiques d'authenticité associées à la filière de l'auto-promotion »*<sup>13</sup>. La comparaison entre les Haies-Vives et le Pic-au-Vent tend à confirmer ce constat de ménages qui, si le marché foncier résidentiel est peu tendu, préféreront « faire construire leur quatre-façades » plutôt que d'acquérir une maison – souvent mitoyenne – mise en œuvre par un promoteur professionnel.

### L'« Ile aux Oiseaux » à Mons

L'éco-quartier de l'Ile aux Oiseaux est un projet urbain situé dans le Mons intra-muros (aire urbaine d'environ 250 000 habitants), jouissant de la sorte d'une excellente accessibilité tant en transport en commun qu'en modes doux. Le site s'étend sur une superficie de six hectares agrémentée d'un parc et d'un étang. Le chantier a constitué en la rénovation de 116 appartements sociaux, en la construction de 73 maisons et appartements sociaux et de 158 appartements privés.

Ce quartier est né de la nécessaire reconstruction et réhabilitation d'un grand ensemble partiellement détruit en 2003 par un dramatique incendie ayant occasionné le décès de plusieurs locataires. L'organisme d'habitations, gestionnaire du site, disposa alors de budgets exceptionnels afin de reconstruire rapidement un maximum de logements aux hautes performances énergétiques. Le but était également d'offrir aux résidents une très bonne qualité de vie par le biais de services, d'espaces verts de qualité, de lieux de partage... La création de logements de standing supérieurs destinés à attirer une population plus aisée devait par ailleurs mener à une plus grande mixité sociale. Pour réaliser cette partie du projet, l'organisme d'habitations a développé un partenariat public-privé avec un constructeur. Concernant ces logements privés, la commercialisation est jugée insatisfaisante par le partenaire privé, qui souligne qu'en dépit de la qualité de la réalisation, l'image de « cité sociale » demeure problématique pour les commercialiser auprès de la classe moyenne.

13. Jean-Marie Halleux, « Le rôle des promotions foncières et immobilières dans la production des périphéries : application à la Belgique et à ses nouveaux espaces résidentiels », *Revue Géographique de l'Est*, n° 3-4, 2005, p. 172. URL : <http://hdl.handle.net/2268/27652>



## Présentation de la méthode d'analyse

L'analyse de la demande a été développée grâce à la méthode de l'évaluation contingente, une approche de plus en plus utilisée en économie de l'environnement<sup>14</sup>. Cette méthode cherche à mesurer le consentement à payer [CAP] d'individus en vue d'associer un prix à un bien ou à un service qui n'est inclus dans aucun marché existant. Elle s'appuie sur une enquête au cours de laquelle il est demandé aux individus sondés d'exprimer un jugement d'ordre économique en comparant une situation de référence à divers scénarios alternatifs. Malgré ses limites, l'évaluation contingente demeure une des rares méthodes permettant d'évaluer la valeur marchande de biens ou de services n'étant inclus dans aucun marché existant. L'offre en éco-quartier sur le territoire wallon étant marginale, nous n'avons d'autres choix que cette méthode pour appréhender les préférences résidentielles pour ce type de réalisation.

L'approche de l'évaluation contingente se basant sur des scénarios hypothétiques, les biais méthodologiques peuvent être multiples<sup>15</sup>. Trois types de biais sont ainsi généralement imputés à la méthode : les incitations à déformer les réponses, les signaux indicateurs de valeurs et une mauvaise spécification des scénarios. Les incitations à déformer les réponses peuvent être associées au comportement dit de complaisance. Ceci désigne les tentatives (conscientes ou inconscientes) du répondant à combler ce qu'il perçoit comme étant une attente de l'interrogateur qui effectue l'entretien. Les biais induits par les signaux indicateurs de valeurs apparaissent, quant à eux, lorsque les répondants interprètent certains éléments des scénarios présentés comme des signaux de la valeur du bien ou service pris en compte. Par exemple, le simple fait d'être interrogé sur ces biens et services suggère qu'ils ont de la valeur en soi. Une mauvaise spécification des scénarios peut également mener à des erreurs d'évaluation du CAP. Cela survient lorsque le répondant ne répond pas au scénario

contingent tel que l'entend l'enquêteur, soit parce qu'il est mal défini par le chercheur, soit parce que le répondant se projette difficilement dans la situation présentée et n'intègre pas l'ensemble des éléments présentés ou les conséquences de son CAP sur ses propres ressources financières. Nous avons été particulièrement attentifs à l'ensemble de ces biais et nous avons tenté de les limiter tant lors de la réalisation des questionnaires que lors du déroulement de l'enquête.

## Le choix de l'échantillon et le déroulement de l'enquête

L'enquête a porté sur un échantillon de 80 ménages, que nous souhaitons représentatifs de la population alimentant l'étalement urbain. Sur cette base, nous avons choisi d'interroger des personnes physiques ayant sollicité un permis pour « faire construire » en milieu périurbain, en les identifiant via les demandes de permis introduites entre 2004 et 2007 auprès de communes périurbaines de la périphérie liégeoise<sup>16</sup>. Les caractéristiques socio-démographiques des ménages enquêtés confirment le profil type du périurbain belge. Ils comportent en moyenne 3,2 personnes, attestant par là de la présence d'enfants et du rôle de la parentalité dans les arbitrages résidentiels qui alimentent les banlieues périurbaines<sup>17</sup>. Par ailleurs, 90 % des enquêtés vivent dans un logement « quatre-façades » et 95 % sont propriétaires. L'ensemble des ménages enquêtés possède une voiture et 78 % en possèdent deux. La moyenne d'âge est de 39,9 ans et le revenu mensuel moyen ( $\pm$  3500 €) est sensiblement supérieur au revenu moyen en région liégeoise. À ce propos, précisons qu'en Belgique, la périurbanisation est davantage le fait des classes moyennes supérieures que moyennes inférieures comme dans la périurbanisation française. Cette situation est à relier à la paupérisation des villes-centres évoquée en introduction.

14. Commissariat Général au Développement Durable, *Donner une valeur à l'environnement : la monétarisation, un exercice délicat mais nécessaire*, Collection « La Revue », CGDD, La Défense, 2010.

URL : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/RevueM.pdf>

15. Frédéric Grelot, *Gestion collective des inondations. Peut-on tenir compte de l'avis de la population dans la phase d'évaluation économique a priori ?*, Thèse présentée pour obtenir le titre de Docteur de l'École Nationale Supérieure des Arts et des Métiers en Sciences Économiques, École doctorale de l'ENSAM, 2004. URL : <http://tel.archives-ouvertes.fr/docs/00/42/03/88/PDF/GrelotF2004b.pdf>

16. Nous avons travaillé au sein de quatre communes : Chaudfontaine, Sprimont, Oupeye et Juprelle. Ces communes sont situées tant au nord qu'au sud de la région urbaine de Liège, tant en première qu'en seconde couronne périurbaine. Les résultats de l'enquête n'ont pas conduit à l'identification de différences significatives quant aux résultats obtenus dans ces quatre communes.

17. Jean-Marie Halleux, « Mobilité résidentielle, mobilité voiture et logiques familiales en Belgique : entre étalement de la périurbanisation et intra-urbanisation », *Networks and Communication Studies*, Vol 19, n°3-4, 2005, p. 157-177. URL : <http://hdl.handle.net/2268/62459>

L'enquête a été réalisée durant l'été 2010, en face-à-face et au domicile des enquêtés<sup>18</sup>. Elle débutait par la présentation d'une situation de référence correspondant à la configuration d'un lotissement périurbain. Au sein du lotissement, la maison de référence présentée aux répondants correspond à une construction mitoyenne neuve de 250 m<sup>2</sup> de surface habitable construite sur une parcelle de 800 m<sup>2</sup>. L'enquête se poursuivait ensuite en sollicitant un consentement à payer [CAP] pour différents scénarios alternatifs intégrant notamment la formule de l'éco-quartier.



Figure 2: Illustration utilisée pour décrire la situation de référence

La figure 2 reprend l'illustration utilisée pour présenter la situation de référence. Cette situation s'apparente au modèle périurbain par la taille du jardin, mais s'en éloigne par le caractère jointif du bâti. En réalité, notre idée initiale était d'utiliser une « quatre-façades » comme immeuble de référence. Après avoir testé le questionnaire, nous avons changé d'opinion

18. Enquête réalisée par Julie Strée, *Les éco-quartiers en Wallonie : étude de l'offre et approche de la demande*, mémoire de Master en Sciences géographiques, Université de Liège, 2010 ; Benoît Fiebig, *Les clos résidentiels fermés de Wallonie. Recensement de l'offre et évaluation contingente*, mémoire de Master en Sciences géographiques, Université de Liège, 2010.

car comparer de l'habitat isolé à la formule de l'éco-quartier poussait de nombreux répondants à stigmatiser la densité et le caractère mitoyen. Sans conteste, ce résultat témoigne de la force du mythe de la maison isolée et de la faible acceptation du public interrogé pour des formes d'habitat resserré.

Après avoir bien pris connaissance des caractéristiques de la situation de référence, le répondant était invité à exprimer son consentement à payer pour neuf situations différentes. Les questions prenaient alors la forme suivante : « Par rapport à la maison de référence, combien accepteriez-vous de payer pour acquérir ce... ? ». C'est sur cette base et en s'aidant de la carte de paiement présentée en figure 3 que les 80 répondants ont exprimé leurs CAP.

**A**

Par rapport à la situation de référence, combien accepteriez-vous de payer pour acquérir ce bien dans ce lotissement ? Je vous demande le montant maximum que vous accepteriez de payer. Faites un choix parmi les propositions ci-dessous. Les valeurs en bleu indiquent des prix inférieurs à la maison de référence. Si vous choisissez cette couleur, c'est que vous estimez que le bien que je viens de vous présenter a moins de valeur que la maison de référence. Au contraire, les valeurs vertes sont supérieures au prix de référence. Si vous choisissez cette couleur, c'est que vous estimez que le bien que je viens de vous présenter a plus de valeur que la maison de référence.

1	- de 40 %	Cette maison vous coûtera donc moins de 150 000 € (soit plus de 100 000 € en moins)
2	- 30 à - 40 %	Cette maison vous coûtera donc entre 150 000 et 175 000 € (soit de 75 000 à 100 000 € en moins)
3	- 25 à - 30 %	Cette maison vous coûtera donc entre 175 000 et 187 500 € (soit de 62 500 à 75 000 € en moins)
4	- 20 à - 25 %	Cette maison vous coûtera donc entre 187 500 et 200 000 € (soit de 50 000 à 62 500 € en moins)
5	- 15 à - 20 %	Cette maison vous coûtera donc entre 200 000 et 212 500 € (soit de 37 500 à 50 000 € en moins)
6	- 10 à - 15 %	Cette maison vous coûtera donc entre 212 500 et 225 000 € (soit de 25 000 à 37 500 € en moins)
7	- 5 à - 10 %	Cette maison vous coûtera donc entre 225 000 et 237 500 € (soit de 12 500 à 25 000 € en moins)
8	0 à - 5 %	Cette maison vous coûtera donc entre 237 500 et 250 000 € (soit de 0 à 12 500 € en moins)
9	0 à + 5 %	Cette maison vous coûtera donc entre 250 000 et 262 500 € (soit de 0 à 12 500 € en plus)
10	+ 5 à + 10 %	Cette maison vous coûtera donc entre 262 500 et 275 000 € (soit de 12 500 à 25 000 € en plus)
11	+ 10 à + 15 %	Cette maison vous coûtera donc entre 275 000 et 287 500 € (soit de 25 000 à 37 500 € en plus)
12	+ 15 à + 20 %	Cette maison vous coûtera donc entre 287 500 et 300 000 € (soit de 37 500 à 50 000 € en plus)
13	+ 20 à + 25 %	Cette maison vous coûtera donc entre 300 000 et 312 500 € (soit de 50 000 à 62 500 € en plus)
14	+ 25 à + 30 %	Cette maison vous coûtera donc entre 312 500 et 325 000 € (soit de 62 500 à 75 000 € en plus)
15	+ 30 à + 40 %	Cette maison vous coûtera donc entre 325 000 et 350 000 € (soit de 75 000 à 100 000 € en plus)
16	+ de 40 %	Cette maison vous coûtera donc plus de 350 000 € (soit 100 000 € en plus)

Figure 3: Carte de paiement pour l'identification des CAP



Dans un premier temps, le répondant était invité à exprimer son CAP pour l'achat d'une maison passive. En comparaison de la situation de référence, l'unique modification portait sur les frais de chauffage annuels, qui passaient alors de 1500 € à 200 €. Le sujet des éco-quartiers était ensuite traité, en se basant sur l'illustration reprise en figure 4.



Figure 4: Illustration utilisée pour décrire l'éco-quartier

Cette illustration intègre une représentation du Pic-au-Vent. Nous avons opéré ce choix car, la commercialisation de ce projet ayant été couronnée de succès, nous avons considéré que l'illustration en question serait jugée attractive par nos répondants, en particulier au regard des 5000 m<sup>2</sup> d'espace vert. Le scénario de l'éco-quartier implique toutefois une réduction significative tant de la surface habitable que de la taille du jardin. En comparaison de la situation de référence, il faut en effet accepter de réduire sa consommation en ressources foncières en passant d'un terrain de 800 m<sup>2</sup> à un jardin familial de 200 m<sup>2</sup>. En outre, la surface habitable se réduit de 250 m<sup>2</sup> à 200 m<sup>2</sup>.

Tableau 1 : Les caractéristiques des éco-quartiers proposés

Thématiques	Caractéristiques décrites	
Impact de la localisation de l'éco-quartier sur le CAP	Éco-quartier en périphérie	L'éco-quartier tel qu'illustré en figure 4 est présenté au répondant. Comme pour la situation de référence, le développement est situé à vingt minutes en voiture du centre de Liège. Il n'est pas desservi par les transports en commun. En outre, il n'y a ni commerces ni services accessibles en cinq minutes à pied.
	Éco-quartier dans une petite ville de la périphérie liégeoise (Visé ou Aywaille)	Nous présentons la même illustration (figure 4) mais en précisant que le développement est situé dans une petite ville de la périphérie liégeoise. Les commerces et les services sont donc facilement accessibles. Un réseau de pistes cyclables relie le centre de la petite ville au développement, qui est bien desservi par les transports en commun.
	Éco-quartier dans un centre urbain (Liège)	Nous présentons la même illustration (figure 4) mais en précisant que le quartier est situé à proximité du centre de Liège. Les commerces et les services sont donc facilement accessibles. Un réseau de pistes cyclables relie le centre-ville au développement, qui est bien desservi par les transports en commun.
Impact des caractéristiques sociales de l'éco-quartier sur le CAP	Éco-quartier socialement mixte	Il s'agit du scénario de l'éco-quartier en périphérie mais, parallèlement, 20 % des logements sont destinés à devenir des logements sociaux.
	Éco-quartier intergénérationnel	Il s'agit de l'éco-quartier en périphérie, mais avec des résidents présentant un profil démographique varié. Il y a des logements adaptés aux personnes âgées, des logements plus vastes pour les familles et de petits appartements. Une crèche et une maison de repos sont également implantées sur le site.
Impact de la piétonisation sur le CAP	Éco-quartier « piétonnisé »	Il s'agit du scénario de l'éco-quartier en périphérie mais, parallèlement, les véhicules motorisés sont interdits sur le site sauf pour le chargement et le déchargement.

Le sujet des éco-quartiers a été étudié en faisant varier les scénarios pour les attributs relatifs à la localisation (éco-quartiers en périphérie, dans une petite ville ou dans une grande ville), à la composition sociale (éco-quartier à mixité sociale, éco-quartier intergénérationnel) ainsi qu'au caractère « piétonnisé » du développement. Avoir fait varier ces attributs nous a conduit à différencier les six scénarios décrits au tableau 1. En plus des choix hypothétiques de la maison passive et des 6 scénarios d'éco-quartier, nous avons également proposé les deux situations du clos résidentiel et de la résidence-service protégée. La situation du clos résidentiel reprenait la situation de référence en ajoutant une clôture autour du lotissement ainsi que la protection d'une barrière à son entrée. Pour la résidence-service, l'accès était également protégé et, en outre, les résidents pouvaient disposer d'un centre de remise en forme (piscine, sauna, hammam), d'une alarme individuelle avec centrale commune et d'autres équipements technologiques (centrale d'aspiration individuelle, installation électrique domotique...).

### Présentation des résultats

Le tableau 2 (p 138) rassemble les moyennes des consentements à payer pour les neuf scénarios alternatifs. Pour la maison passive, la moyenne du CAP est de 273 594 €, ce qui représente une plus-value de 8,6 % par rapport à la maison de référence. Cette valeur est faible en comparaison du surcoût de construction que l'on associe généralement au caractère passif d'une construction. Selon les sources, ce surcoût technique varie, en moyenne, de 7 % à 15 %. Faire référence à la part de personnes interrogées ayant accepté un CAP qui dépasse ces seuils permet d'apprécier le potentiel commercial de la maison passive. Lorsque le seuil est fixé à 15 %, cette part est de 22,5 %. Si le seuil est abaissé à 10 %, la proportion monte à 52,5 %. Selon notre enquête, il est donc réaliste de penser que la moitié des ménages qui s'inscrivent actuellement dans le modèle périurbain seraient des clients potentiellement intéressés par l'offre d'un constructeur de maisons passives.

De manière générale, les scénarios relatifs à l'éco-quartier sont dépréciés par rapport à la situation de référence. En effet, la moyenne des CAP est systématiquement inférieure aux 250 000 € associés à la maison de référence. En plus des CAP moyens, le tableau 2 rassemble les différences entre le CAP moyen pour la maison passive et les CAP moyens pour les différents scénarios associés à la formule de l'éco-quartier. Nous avons choisi de calculer les différences de CAP avec la maison passive afin de

travailler « toutes choses égales par ailleurs » concernant les performances énergétiques (et donc les frais de chauffage). Nous comparons donc ici une maison passive en éco-quartier et une maison passive en lotissement. Les tests statistiques réalisés sur ces écarts sont tous significatifs (au seuil de 1 %). Une telle dépréciation systématique est un résultat auquel, personnellement, nous ne nous attendions pas lorsque nous avons préparé le questionnaire. Cela indique que nous avons alors tendance à surévaluer les préférences résidentielles vis-à-vis de la formule de l'éco-quartier. Ce constat mérite d'être souligné car il est probable que le public de cet article tende aussi à surestimer les attentes de l'opinion publique en matière d'éco-quartier. La cause fondamentale de cette situation semble être la difficulté qu'éprouvent de nombreuses personnes interrogées à se contenter d'une parcelle de faible superficie. Cela tend à confirmer qu'il est encore loin de la coupe aux lèvres des défenseurs du développement durable quant à la substitution du modèle périurbain par le modèle de l'éco-quartier.

Concernant la comparaison entre les différents scénarios d'éco-quartiers, c'est le scénario de l'éco-quartier socialement mixte qui est clairement le plus déprécié (- 31,3 %). L'on peut ici invoquer la stigmatisation du logement social. En effet, la classe moyenne qui peuple les banlieues périurbaines n'est manifestement pas prête à choisir un développement résidentiel où l'on trouverait une part significative de logements sociaux (part de 20 % dans le scénario). Ce résultat corrobore la cause avancée ci-dessus de la difficile commercialisation des logements privés de l'Ile-aux-Oiseaux. À l'inverse de l'éco-quartier à vocation sociale, c'est l'éco-quartier situé au sein d'une petite ville qui est le moins déprécié (- 12,2 %). L'attrait d'une localisation proche de pôles de services est donc bien réel. Pour autant, la proximité d'un pôle de services apparaît moins attractive s'il s'agit d'habiter en centre urbain. En effet, le scénario de l'éco-quartier situé à proximité du centre de Liège n'est pas significativement plus valorisé que le scénario de l'éco-quartier périphérique (respectivement - 15,6 % et - 16,3 %). L'on retrouve ici le constat invoqué ci-dessus de la dévalorisation sociale des grands centres urbains belges. Les résultats de l'enquête montrent également que les ménages interrogés ne sont guère intéressés par un développement résidentiel où les véhicules devraient stationner en dehors du site. Après l'éco-quartier à vocation sociale, c'est en effet l'éco-quartier « piétonnisé » qui est le plus déprécié (- 19,8 %).



Tableau 2 : Moyennes des consentements à payer et potentiel commercial des éco-quartiers

Type de développement	CAP moyen	Différence avec le CAP pour la maison passive	CAP supérieur pour l'EQ (%)	CAP supérieur pour la maison passive et pour l'EQ (%)
Maison de référence	250 000 €	- 23 594 € (- 8,6 %)	sans objet	sans objet
Maison passive	273 594 €	sans objet	sans objet	sans objet
EQ périphérique	228 984 €	- 44 609 € (- 16,3 %)	15,0 %	8,8 %
EQ petite ville	240 156 €	- 33 438 € (- 12,2 %)	23,8 %	12,5 %
EQ Liège	230 781 €	- 42 813 € (- 15,6 %)	16,3 %	5,0 %
EQ socialement mixte	188 047 €	- 85 547 € (- 31,3 %)	3,8 %	2,5 %
EQ intergénérationnel	233 047 €	- 40 547 € (- 14,8 %)	16,3 %	8,8 %
EQ piétonnisé	219 453 €	- 54 141 € (- 19,8 %)	15,0 %	10,0 %
Clos résidentiel	256 875 €	sans objet	sans objet	sans objet
Résidence-service	283 125 €	sans objet	sans objet	sans objet

EQ : éco-quartier.

Nous avons choisi de rassembler deux variables afin de préciser le potentiel commercial de la formule de l'éco-quartier. La première correspond à la part des ménages pour lesquels l'éco-quartier est davantage valorisé que la maison passive en lotissement périurbain. Cette variable est reprise à la quatrième colonne du tableau 2. Elle se ventile entre 23,8 % maximum pour l'éco-quartier situé en petite ville et 3,8 % minimum pour l'éco-quartier socialement mixte. Pour les autres scénarios, les résultats correspondent approximativement au seuil des 15 %. La seconde variable (en cinquième colonne) prend en compte deux conditions pour approcher la part de ménages potentiellement intéressés par des logements neufs situés en éco-quartiers. Nous prenons tout d'abord en compte la condition utilisée pour la première variable, en l'occurrence le fait que le CAP pour l'éco-quartier dépasse le CAP pour la maison passive. En supplément, nous vérifions si le CAP de la maison passive dépasse d'au moins 10 % les 250 000 € de la situation de référence. En pratiquant de la sorte, ce qui nous semble plus réaliste, les proportions sont globalement réduites de moitié : 12,5 % pour l'éco-quartier en petite ville, 2,5 % pour l'éco-quartier socialement mixte, 5 % pour l'éco-quartier à Liège et entre 8,8 et 10,0 % pour les autres configurations.

En comparaison des scénarios relatifs aux éco-quartiers, les scénarios du clos résidentiel et de la résidence-service bénéficient de plus-values substantielles. Pour la résidence-service, la comparaison entre les résultats obtenus et les coûts induits par les équipements supplémentaires semble confirmer qu'il existe un réel marché pour ce type de réalisation<sup>19</sup>. Par ailleurs, la cohérence des résultats obtenus pour le scénario de la résidence-service tend à confirmer que les mises en situation ont été bien comprises par les répondants. Concernant l'appréciation assez positive du clos résidentiel, nous pouvons en déduire que créer des lotissements sécurisés pourrait s'avérer une bonne affaire pour de nombreux promoteurs. En effet, parmi les 80 ménages interrogés, nous en trouvons 38 (47,5 %) qui accepteraient de déboursier au moins 5 % de plus pour passer de la situation de référence à la situation du clos. À l'inverse, nous n'en trouvons que 10 (12,5 %) pour lesquels l'enclosure implique une dépréciation supérieure à 5 %.

19. Benoît Fiebig, *op. cit.*, p. 94.

Concernant l'influence des variables socio-économiques sur les propensions à payer, aucune tendance particulière ne se dégage ni du revenu du ménage ni du genre du répondant. Nous constatons par contre une relation systématiquement négative entre l'âge du répondant et le CAP<sup>20</sup>. Cette relation observée pour les neuf scénarios investigués n'est toutefois statistiquement significative (chi-deux au seuil de 1 %) que pour trois d'entre eux : l'éco-quartier à Liège, l'éco-quartier intergénérationnel et la résidence service. Pour l'éco-quartier situé à Liège, cela peut résulter d'une dépréciation du centre urbain – Liège en l'occurrence – qui s'accroît avec l'âge. Pour la résidence-service, une explication plausible est que les personnes plus âgées sont moins intéressées par les activités d'un centre de remise en forme. Pour ce qui est de l'éco-quartier intergénérationnel, l'explication pourrait cette fois résulter de l'aversion des personnes plus âgées pour des formes de logement qui seraient directement à associer à un groupe d'âge.

### Discussion et conclusion

Selon leurs adeptes et promoteurs, la formule de l'éco-quartier serait un outil majeur de la ville durable, qui permettrait notamment, parmi d'autres avantages, la limitation de l'étalement urbain<sup>21</sup>. La recherche présentée ici visait d'abord à vérifier cette hypothèse. Pour le contexte étudié et pour le proche futur, il en ressort que le modèle de l'éco-quartier ne va pas conduire à des effets significatifs sur l'endiguement de la périurbanisation. Malgré la montée en puissance du concept de développement durable, tant dans l'opinion publique que dans les projets d'urbanisation, notre enquête montre que le modèle du pavillon isolé – la maison « quatre-façades » – demeure extrêmement puissant. La société wallonne en est toujours très demanderesse et un mode d'habiter impliquant un fort resserrement des parcelles à bâtir demeure peu acceptable par les contingents qui alimentent le peuplement des banlieues résidentielles.

Si les résultats de notre enquête témoignent de la puissance du modèle périurbain, ils témoignent également de la demande significative pour le produit immobilier de la maison passive ou, plus généralement, pour

20. Précisons que les personnes interrogées étaient comprises entre 25 et 74 ans. Les parts des groupes décennaux sont respectivement de : 8,8 % pour les 20-29 ; 52,5 % pour les 30-39 ; 26,3 % pour les 40-49 ; 7,5 % pour les 50-59 ans et 5 % pour les 60 ans et plus.

21. Yves Bonard, Laurent Matthey, *op. cit.*, 2010, p. 3.

un habitat à basse consommation énergétique. Plutôt qu'une substitution de la périurbanisation par la formule plus dense de l'éco-quartier, il n'est donc pas surprenant de constater le développement de formules hybrides qui intègrent le critère de la performance énergétique des bâtiments sans pour autant remettre en cause la vaste parcelle, le caractère isolé des constructions et la recherche des aménités rurales. La figure 5, extraite du supplément immobilier d'un quotidien national, semble à ce propos assez illustrative du scénario probable de la « périurbanisation diffuse "basse énergie" ». Cette évolution et acclimatation du modèle de l'éco-quartier à un contexte belge marqué par l'attachement au périurbain pose bien sûr la question de la durabilité à l'échelle urbaine. C'est notamment l'éco-mobilité qui s'accommode très mal d'une « durabilité » qui ne serait plus appréhendée qu'à l'échelle du bâtiment. Si l'on fait référence aux principes de l'urbanisme durable, la formule de l'éco-quartier a aussi comme intérêt de modifier les représentations de la densité pour renforcer l'attractivité d'une ville compacte affranchie de la dépendance à l'automobile. Par contre, on voit mal comment la périurbanisation diffuse de logements éco-efficients pourrait s'accompagner d'une maîtrise de la mobilité à l'échelle des régions urbaines ! À l'image de la cité-jardin de Ebenezer Howard, conçue pour



Figure 5 : Le scénario de la périurbanisation diffuse « basse énergie »  
Source : LA LIBRE essentielle, supplément IMMO, 14-15 mai 2011, p. 62.



des agglomérations de dizaines de milliers d'habitants mais diffusée à des échelles plus réduites, la formule de l'éco-quartier risque de perdre ses principales qualités avec un tel déclassement d'échelle.

Dire que l'étalement urbain ne sera peut-être pas endigué par la multiplication des projets d'éco-quartiers ne signifie pas pour autant que cette formule ne puisse pas jouer un rôle significatif dans la production immobilière future. Si l'on cherche à donner une estimation crédible quant à la demande susceptible de choisir la formule de l'éco-quartier plutôt que la formule du lotissement périurbain, nos résultats poussent à avancer l'ordre de grandeur des 10 %. Ce chiffre pourrait d'ailleurs être plus élevé pour des projets situés au sein de pôles urbains de taille moyenne et pour les bassins résidentiels où les zones d'habitat des plans de secteur commencent à être saturées. Même si la périurbanisation semble encore avoir de beaux jours devant elle, il existe donc un réel potentiel commercial pour le développement d'éco-quartiers, ce qui devrait donc apaiser la crainte des promoteurs quant au risque de leur mauvaise commercialisation. Pour le contexte spécifique de la Wallonie, le rôle futur des éco-quartiers est en réalité d'autant plus important que les besoins en logements s'accroissent fortement. En effet, à l'échelle régionale, les démographes annoncent que le nombre de ménages, qui avoisine actuellement les 1,5 million d'unités, devrait progresser de 200 000 d'ici 2020 et de 500 000 d'ici 2040<sup>22</sup>. Sans conteste, les éco-quartiers ont toute leur importance si l'on tient à répondre à ce défi démographique sans trop amplifier les déséquilibres sociaux et spatiaux. Pour autant, comme nous l'avons souligné en introduction, multiplier les éco-quartiers impliquera certes de s'adresser à une demande réelle et intéressée, mais cela impliquera également d'apporter les réponses adéquates à des blocages tels que la difficile mobilisation foncière ou la difficile adaptation des professionnels de la construction et de l'aménagement<sup>23</sup>.

Pour compléter et terminer notre discussion, précisons que les résultats de notre enquête dépendent tant du contexte spatial que du contexte temporel. De ce point de vue, l'ordre de grandeur des 10 % auquel nous faisons référence n'est évidemment pas figé. La part des personnes potentiellement séduites par la formule de l'éco-quartier gagne probablement en importance et elle devrait continuer à croître avec l'arrivée à l'âge adulte

de générations de plus en plus sensibilisées aux enjeux énergétiques et environnementaux. Rappelons à ce propos que notre enquête a confirmé l'hypothèse que l'âge intervient sur le consentement à payer pour des formules immobilières alternatives à la périurbanisation. Par ailleurs, la multiplication des projets pourrait faire système, renforcer le jeu des processus d'imitation et ainsi rapidement consolider l'aspiration d'une plus large part de l'opinion publique aux avantages d'une urbanisation mieux en adéquation avec les principes stratégiques de la durabilité.

22. CPDT, *op. cit.*, p. 94.

23. Anne-Françoise Marique, Sigrid Reiter, *op. cit.*,